

団地管理組合法人若葉台くぬぎ
2021(R3)年度第11回定例理事会議事録

[開催日時] 2022年3月19日(土) 10:00~12:05

[開催場所] 22棟くぬぎ集会所

[1] 2021(R3)年度第10回定例理事会議事録(案)の確認
議事録は、出席理事全員の賛成で、正式議事録として承認されました

[2] 若葉台まちづくりセンター報告
定例理事会報告に基づき報告されました。

1) 事故・故障等:

- ① 25棟 ELV1号機異音 2月22日(火)
ファン異音の通報ありエレベータ会社による現地確認実施
3/18 ファン交換を実施 費用の発生はありません。
- ② 22B棟自動火災報知設備 受信機誤発報 2月24日(木)
消防設備点検業者による調査を実施。集会室の台所の定温式感知器そばの終端
抵抗器の故障と推測これを交換。以後再発なく費用の発生はありません。
- ③ 22A棟 階下への漏水 3月3日(木)
原因は洗濯機水栓へ向かう給湯管老朽化による穴あきでした。
- ④ 23棟 地面陥没 3月9日(水)
張り出し部分での事象で建物の崩壊を招く事態ではなく穴埋めで
対応しました。
- ⑤ 地震の影響について 3月16日(水)
3/16 23:39 発生の地震では異常発報及び通報は特にありませんでした。

2-1) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)報告: 2件

- ① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)
- ② エレベータ保守点検(エレベータ会社)
2月:遠隔監視点検 異常報告ありません。

2-2) 共益作業(清掃業務・設備管理業務他)予定: 4件

- ① 清掃業務(毎日/日・祝日年末年始を除く)
- ② 避雷針保守点検(消防設備会社) 日程調整中
- ③ エレベータ保守点検(エレベータ会社)
3月:遠隔監視点検 4月:有人点検 日程調整中
- ④ 自動扉点検(シャッター会社)
4月 日程調整中

3) 工事関係

- ① 計画修繕工事

② 小口修繕工事： 2件

- (1) 鉄扉開閉不具合調査及び調整 → 3/10 (木) 完了
- (2) ベランダ雨水管補修→施設理事会承認事項
アルミサッシ更新工事2年点検

4) その他

① 会計報告、管理費滞納

《質問》 工事関係の開閉困難の扉は一般の居住者が使用する箇所ですか。

→ 全て関係者しか使用しない所です。

《質問》 1) 事故、故障等の③の階下への漏水については心配されている住民の方もおられるのでまちづくりセンターではこう言う調査もしますといった記事を広報誌等に出して欲しい。

→ まちづくりセンターの専有部サービスに加入されると年1回、年会費の中で点検をしているのでそれをお勧めしますという広告文をご用意します。

[3] 管理員報告

管理員報告に基づき報告されました。

特例事項：7件

- ① 2月22日 25棟の右エレベータが異音を発生しているとの通報
ファンの電源をOFFにしセンターへ業者手配をお願いしました。
- ② 2月24日 AM6:30頃集会所より火災警報器が発報。業者より警報受信機と集会所内感知器の調査が行われました。
- ③ 2月26日 23棟住民より早朝からバイクの空ふかしの騒音苦情があり、
バイク置場入口に注意喚起を掲示しました。
- ④ 2月28日～3月4日 6棟ゴミコンテナに若葉台外から運ばれた大量のゴミが溢れ、住民がゴミを捨てられず困っていると通報がありました。棟長に通報し対応をお願いしました。その後捨てた住民が特定されたので理事長より連絡して回収するように伝えました。
- ⑤ 3月7日 くぬぎ集会所女子トイレの右側洗面台センサーが効かず水が出なくなり、センターの設備担当者により電池交換が行われ復旧しました。
- ⑥ 3月9日 23棟施設理事よりエントランス雨水管横地面に穴が空いているとの通報。構造上問題ないとの事で3月12日枯れ葉等で穴を埋めました。
- ⑦ 3月14日 住民より、広報誌に掲載された給水管の老朽化による穴あき漏水報告の記事を読み、自宅でも心配になったので点検できないかとの質問☒
→ [2] の《質問》で回答

[4] 理事長報告

1) トランクルームの整理

最終撤去処分 3月28日（月）13時30分

くぬぎ集合で実施予定 雨の場合は3/31（木）

《質問》トランクルームは自治会が管理していたはずですが、今回は自治会の手伝いはありませんか

→自治会は任意参加ですが管理組合は全員が入っているので、今回は管理組合が指示し実施しています。

《質問》今後のトランクルームの管理は管理組合になるのですか

→今後トランクルームはクリーンデーの前に管理組合と自治会が共同でパトロールします。撤去する物が出たらどちらが処分するか未定ですが、今回は管理組合が処分します。

《補足》2022年度からクリーンデーは管理組合と自治会で共催することになりました。同時に安全パトロールも共同で実施する予定ですが、具体的にはどこまでと決まっています。

2) 特別養護老人ホームについて

3/11（金）予定されていた住民説明会が再度延期されました。

次回の住民説明会は4月11日（月）地区センター体育館にて

受付時間 18時30分

説明会 19時から20時30分

3) 3丁目エレベータ設置について

管理組合協議会に関連して、ミニコミ誌「みんなの若葉台」3月号に3丁目ヨーカドー横シャトルバス発着所にエレベータ設置の記事が出ていますが、管理組合くぬぎでは協議の予定はありません。

[5] 各部門報告

1) 会計報告

会計報告に基づき報告されました。

2月分収支会計報告に基づき報告された。

① 一般会計 収入

支出

当月収支

② 積立金会計 残余

③ 管理費延滞状況(3/13現在)

④ 積立残高状況 普通預金、定期預金、有価証券、保険)

預金残高総額 (一般会計預金含む)

⑤ 管理費引落としにおける代金回収業務受託会社の活用について **【審議事項】**

管理費引落としを代金回収業務受託会社を活用することについて

出席者全員の賛成で承認されました。

《質問》現取引銀行を使い続けると高くなり業務委託会社に変更するとお安くなるという解釈でいいですか。

→その通りです

《質問》駐車場料金はまた別ですか。

→駐車場料金はまちづくりセンターが管理しているので別です

《質問》引き落とし先が変更できるという事は個人で業務委託会社と契約をし直すという事ですか。

→変更したい方は変更届けを出せば変更可能です。ただし手数料が要ります。

《補足》この件については以前から交渉していたものです。

現取引銀行の都合で現システムが使えなくなるので代案を交渉した結果、折り合いが付いたという事でご理解ください。

2) 施設報告

施設報告に基づき報告されました。

(1) 施設報告事項

① 「アルミサッシ更新工事2年点検」の実施

- ・アンケート配布 3月22日(火)
- ・アンケート期間 3月22日(火)～3月29日(火)
- ・アンケート提出期限 3月29日(火)・回収3月30日くぬぎへ届ける
- ・アンケート内容確認 3月31日(木)～4月8日(金)
- ・点検日配布(対象住戸) 4月11日(月)
- ・点検期間 4月18日(月)～4月27日(火) 9:00～17:00
- ・点検完了報告 5月28日(土) 理事会にて予定

② 25棟3階南側ベランダの上階ドレインの雨水管外面水漏れ対策

雨水管を取り外しての第一次対応修理

【承認事項】

③ 鉄扉の開閉不具合調査及び調整実施

4, 21, 23, 24棟の不具合箇所を蝶番起こし等の治具による修復作業を実施して開閉に支障ある箇所は無くなったが、応急処置の為、何年持つかは不明。根本的な改善の為にはドア交換が必要。

③ 自動火災報知設備受信機誤発報

2月24日22B棟エントランス設置の受信機において火災発報エリアは「集会室」と表示される→非火災を確認後、台所の定温式感知器の終端抵抗器の不良と判明し交換。以降再発なし。

⑤ 23棟エントランス北面に接する地面の陥没(3月9日)

同様の事象は数年前から何度か発生。建物のメイン部分から張り出した形で床が作られている。(自転車置き場等)張り出し分の事象で建物の安全性に係わる事象ではないため土壌の穴埋めで対処。

⑥ 2022年3月度協議会施設委員会の開催

(2) 施設審議事項

① 積立金会計

② 小口修繕補修

【審議事項】

・25棟3階南側ベランダの上階ドレインの雨水管外面水漏れ修繕費用
ベランダの上階ドレインの雨水管外面水漏れ修繕費用について
出席者全員の賛成で承認されました。

3) 広報報告

広報報告に基づき報告されました。

《意見》 広報はこれからも住民への情報を発信して欲しい。6月のクリーンデーの案内も5月の広報誌にのせて欲しい。コロナの影響で回覧板等を自粛しているので広報誌にはタイムリーな記事を載せてもらいたい。

4) 総務報告

総務報告に基づき報告されました。

① 新役員候補勉強会役員内定会議報告(2月27日 13:00~16:00)

- ・2022 理事会名簿
- ・新役員候補は4月理事会(4月16日)から参加(オブザーバー)
- ・新副理事長候補は4月議題選定会議(4月2日)から参加

② 第41回通常総会スケジュール

- ・最終確認、会場準備 5月22日(日)9:30 くぬぎ集会所集合
- ・総会 5月22日(日)13:30~ 地区センター
- ・臨時理事会 5月22日(日)15:30~(予定) 地区センター

③ 若葉台二丁目南地区自主防災本部活動関連

- ・第8回事務局会議 3月12日(土)14:00~
消防車進入障害物(ブロック花壇、標識ブロック等)の撤去をセンターに依頼
- ・第5回全体会議 3月27日(日)14:00~

④ 居住者基本台帳について(居住者基本台帳作成、運用、保管細則) 【審議事項】

- ・前回調査 2016年10月(前々回 2012年9月実施)更新の必要性あり。
- ・現在、居住者情報は管理組合、自治会、自主防災本部の3者が個々に取得、管理、保管。

《質問》 個人情報をおの他の団体等に提供する場合は個人の許可が必要になりますが個別に確認作業をするのですか。

→情報収集のフォーマットはまだ決定していませんが、情報収集のときに各個人に提供してもよいかの意志を確認する事が必要です。

居住者基本台帳を更新し自治会、自主防災本部と情報を共有することについて採決の結果、出席者全員の賛成で承認されました。

5) 管理組合協議会第4回管理運営委員会報告

- ・ 3/11(金)19:00～20:30 とちのき集会所
- ・ 議題：役員のみ手不足に関する第1回～第3回の意見交換。
- ・ 「活動のまとめ」について
- ・ 来年度の討議テーマについて

[6] 委員会報告

緑花委員会

2022年2月度の活動報告に基づき報告されました。

- ・ 活動回数 3日 2/12 2/19 2/26
- ・ 参加人員 46人

[7] 第41回通常総会議案書について

事前配布したので目を通していただけたものとさせていただきます。ご意見、ご質問があればお聞かせください。

ご意見がなければ仮承認とさせていただきます。

[8] 理事意見・提案

《理事》先日地震がありましたが各棟の一人暮らしの方、要介護の方のリストはどこでとりまとめているのですか。

→一人暮らしの方、要介護の方の名簿は自主防災本部で保有していますが、個人情報保護の関係で一切外には出さず、実際に災害が起きてから使用します。

→災害による緊急事態宣言は横浜市は震度5強で発令となります。自主防災委員会では棟ごとの安否確認訓練が計画されていますが、まだ具体的にはなっていません。

[7] 監事意見

先日、資源ごみ回収車が入るので棟前の車止めを外して欲しいと依頼されましたが、取り外し、取り付けが大変で苦労しました。車止めの調整をしていただきたい。

→車止めの鍵は緊急時用として棟長と副理事長以上が持っていますが、原則として業者やごみ収集車は管理組合にある鍵を使用することになっていますので、棟長や理事が対応しなくてはいけません。

[8] 次回理事会の開催予定

2021(R3)年度第12回定例理事会

日時：2022年4月16日(土)10:00～

場所：くぬぎ集会所